

APPARTEMENT T3 avec COURETTE
BORDEAUX, Fondaudège, place Marie Brizard, Jardin Public

Contrat de location de logement nu
Loyer : 1 272,00 € par mois charges comprises
Disponible IMMÉDIATEMENT

DESCRIPTIF DÉTAILLÉ DU BIEN À LOUER

APPARTEMENT T3 DUPLEX non meublé avec COURETTE, à BORDEAUX, secteur Fondaudège, place Marie Brizard, Jardin Public, idéalement situé, aux rez-de-cour et premier (dernier) étage, d'un petit immeuble (3 logements en totalité) en monopropriété, rue Fondaudège, d'une superficie habitable de 68,96 m², comprenant, sur deux niveaux :

*** rez-de-cour**

- vestiaire/dégagement de 2,58 m², placards intégrés à portes battantes, porte en bois avec six panneaux vitrés dépolis, fenêtre intérieure à petits carreaux, parquet à lames de bois au sol, peinture de teinte terre cuite orangée aux murs et plafond, spot encastré au plafond ;

- séjour avec cuisine ouverte de 28,54 m² au rez-de-chaussée, cuisine aménagée et équipée disposée en retour, comprenant évier inox un bac avec égouttoir et mitigeur, plans de travail blancs, crédences en carrelage gris, meubles de rangement hauts et bas à portes et tiroirs, plaque de cuisson électrique vitrocéramique, hotte aspirante décorative en inox, four électrique encastré dans une colonne de rangement, emplacement libre sous plan de travail avec prise électrique ; espace de vie avec parquet à lames de bois au sol, cuisine avec carrelage à motifs géométriques noirs, gris et blancs, peinture de teinte claire récemment refaite aux murs et plafond, trois suspensions noires au-dessus du comptoir de cuisine, deux radiateurs de chauffage central, grand ensemble de portes-fenêtres battantes à menuiseries métalliques noires et double vitrage, orienté Sud et donnant directement accès à la courette ; escalier intérieur privatif à structure métallique noire, marches en bois et garde-corps métallique à câbles horizontaux, desservant le premier étage, avec mur d'accompagnement de teinte terre cuite orangée, récemment repeint ; une superficie complémentaire de 2,67 m² située sous une hauteur inférieure à 1,80 m est exclue du mesurage habitable ;

- toilettes avec point d'eau de 1,67 m², WC blanc avec réservoir, lave-mains mural rectangulaire en céramique blanche avec mitigeur et siphon chromé apparent, chaudière individuelle murale au gaz naturel à condensation, assurant le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire, carrelage à motifs géométriques noirs, gris et blancs au sol, peinture aux murs et plafond ;

*** étage**

- palier de 5,76 m² au premier étage, desservi par l'escalier intérieur privatif, parquet à lames de bois au sol, peinture de teinte claire aux murs et plafond, éclairage naturel par fenêtre de toit à double vitrage au-dessus de la cage d'escalier, accès aux deux chambres et au dégagement desservant les pièces sanitaires ;

- chambre 1 de 11,45 m², parquet à lames de bois au sol, peinture de teinte claire récemment refaite aux murs et plafond, porte intérieure en bois repeinte, deux fenêtres battantes à deux vantaux en bois à double vitrage, avec petits bois et volets battants en bois ;

- chambre 2 de 9,67 m², placard intégré toute hauteur avec portes battantes blanches et compartiments supérieurs, deux petites tablettes murales, parquet à lames de bois au sol, peinture de teinte claire récemment refaite aux murs, peinture au plafond, porte intérieure en bois repeinte, radiateur de chauffage central, fenêtre de toit à double vitrage ;

- dégagement/couloir de 3,85 m² au premier étage, placards intégrés de rangement à portes battantes blanches, deux marches intérieures assurant la transition entre les niveaux de circulation, parquet à lames de bois au sol, peinture de teinte claire récemment refaite aux murs et plafond après reprises localisées des enduits, éclairage par spots encastrés, radiateur de chauffage central, fenêtre battante en bois à double vitrage, distribution de la salle de bains et des toilettes séparées ; une superficie complémentaire de 0,72 m² correspondant aux marches et à l'embrasure est exclue du mesurage habitable ;

- salle de bains de 4,09 m², baignoire blanche encastrée avec tablier carrelé, vasque rectangulaire blanche à poser avec mitigeur chromé sur plan de toilette noir, meuble de rangement à structure et tablette inférieure en bois, emplacement/branchement machine à laver e linge, grand miroir mural rectangulaire avec applique lumineuse à deux spots, sèche-serviettes mural blanc, parquet à lames de bois au sol, carrelage mural beige autour de la baignoire et du meuble vasque, peinture sur les autres parties des murs et au plafond, spot encastré, bouche d'extraction de ventilation mécanique, fenêtre battante en bois à double vitrage ;

- toilettes séparées de 1,34 m², WC, peinture aux murs et plafond ;

- jouissance privative et exclusive d'une partie de la cour intérieure devant l'entrée du duplex, dallage clair au sol, murs périphériques en pierre apparente, à ciel ouvert.

Fonctionnel, bien agencé, calme, à deux pas de l'hypercentre, proche toutes commodités (transports, commerces, écoles, espaces verts, équipements publics, ...), charme de l'ancien conservé.

CARACTÉRISTIQUES DE LA LOCATION

Les fractions ci-après désignées d'un immeuble en monopropriété situé à BORDEAUX (33000), rue Fondaudège

Aux rez-de-cour et étage du bâtiment 2, un appartement de type T3 comprenant ; - salon/séjour avec cuisine, dégagement, toilettes 1 - palier, chambre 1, chambre 2, couloir, salle de bain, toilettes 2

Et les 424 / 1.000èmes des parties communes générales.

Superficie des parties habitables - Le propriétaire déclare les superficies des parties habitables : **68,96 m²**.

Période de construction - Le propriétaire déclare que la période de construction se situe avant 1949.

Usage et jouissance - Le propriétaire déclare que le bien est à usage exclusif d'habitation. Il déclare, en outre, que rien ne fait obstacle à sa jouissance paisible.

Équipements d'accès aux technologies de l'information - Le propriétaire déclare que le bien est raccordé à la fibre pour la réception d'Internet.

Chaudière individuelle - Le preneur fait réaliser, à ses frais, l'entretien annuel réglementaire de la chaudière individuelle, par un professionnel qualifié, chaque année civile. Il remet au propriétaire, sur simple demande et au plus tard dans les quinze jours suivant la visite, l'attestation d'entretien, qu'il conserve pendant au moins deux ans. À défaut d'entretien, le propriétaire pourra demander l'exécution de cette obligation dans les conditions légales ; toute intervention dans le logement suppose l'accord du preneur ou une autorisation judiciaire, et seuls les frais légalement récupérables et les préjudices établis pourront être réclamés. Les réparations autres que locatives, notamment dues à vétusté, vice de construction ou force majeure, demeurent à la charge du propriétaire.

Cour intérieure, jouissance privative, délimitation, conditions d'usage - Jouissance privative et exclusive d'une partie de la cour intérieure pavée devant l'entrée du duplex, selon les limites prévues au bail. Les deux portes latérales doivent rester accessibles et utilisables, et les évacuations d'eau dégagées. Le reste de la cour demeure commun.

Abonnements - Le preneur souscrit à son nom les abonnements individuels nécessaires à son occupation, notamment pour le service de l'électricité, du gaz, du téléphone et Internet, et règle ses consommations et abonnements à compter de la prise d'effet du bail. Il ne reprend ni les dettes ni les contrats personnels du propriétaire ou des précédents occupants. Les index des compteurs sont relevés à l'entrée dans les lieux. Étant ici précisé que le bien bénéficie :

- d'une installation fixe d'électricité réalisée depuis plus de quinze (15) ans. Le preneur s'engage à souscrire un abonnement auprès du fournisseur d'énergie de son choix prenant effet à la date d'effet du bail ;
- d'une installation de gaz réalisée depuis plus de quinze (15) ans. Le preneur s'engage à souscrire un abonnement auprès du fournisseur d'énergie de son choix prenant effet à la date d'effet du bail ;
- d'un réseau d'eau froide collective, dont la consommation individuelle du preneur est répartie selon un sous-compteur individuel ;
- d'une production d'eau chaude individuelle.
- d'une production de chauffage individuelle.

Nombre de lots - L'ensemble collectif dont dépend le bien objet des présentes est composé de 4 lots principaux et d'un lot accessoire.

Règlement intérieur - L'immeuble dont dépend le bien objet des présentes a fait l'objet d'un règlement intérieur, disponible sur simple demande.

Locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun - Le bien est situé dans un ensemble collectif où les locaux, parties, équipements et accessoires suivants sont à usage commun : eau froide collective, interphone, éclairage, boîtes aux lettres, nettoyage parties communes, local poubelle, local vélos.

DURÉE ET CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA LOCATION

Durée du bail - Le bail sera consenti pour une durée de **TROIS (3) ANS**. À son terme, en l'absence de congé régulièrement délivré ou de renouvellement exprès, le bail est reconduit tacitement pour la même durée.

Le logement étant situé en zone tendue, le preneur peut donner congé à tout moment avec un préavis d'un mois, sous réserve d'invoquer et de justifier ce motif lors de la notification du congé.

Le propriétaire peut donner congé pour le terme du bail avec un préavis d'au moins six mois, pour reprise, vente ou motif légitime et sérieux, dans les conditions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989.

Loyer - Le preneur sera redevable d'un loyer mensuel de **MILLE DEUX CENT TRENTE-DEUX EUROS (1 232,00 €)**, portable et payable d'avance le premier jour de chaque mois.

Zone soumise à encadrement des loyers - Le loyer de base du logement est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral :

- loyer de référence majoré (loyer de base à ne pas dépasser) : 1 068,88 € par mois, soit 15,50 €/m² ;
- Loyer de base : 1 068,88 € par mois ;
- Complément de loyer : 163,12 € par mois (motif : espace extérieur à jouissance privative ; une entrée indépendante ("maison de ville") ; la situation au pied du tramway D ; la proximité immédiate d'un supermarché ; la situation à l'arrière de l'immeuble, au calme).

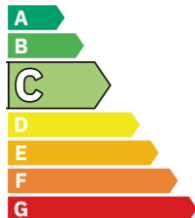
Indexation loyer - Le loyer pourra être révisé chaque année, sur demande du propriétaire, dans la limite de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL), selon les conditions du bail et sous réserve des restrictions légales applicables.

Dépôt de garantie - Le preneur versera à la signature du bail un dépôt de garantie de **MILLE DEUX CENT TRENTE-DEUX EUROS (1 232,00 €)**, soit UN (1) MOIS de loyer.

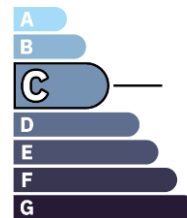
Charges - En sus du loyer, le preneur est redevable d'une provision sur charges de **TRENTE EUROS (30,00 €)** par mois, qui donnera lieu à régularisation annuelle sur justificatifs. Ce montant pourra être modifié en fonction des charges déterminées chaque année.

Taxe enlèvement ordures ménagères - En sus du loyer, le preneur est redevable d'une provision au titre de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères de **DIX EUROS (10,00 €)** par mois, qui donnera lieu à régularisation annuelle sur justificatifs. Ce montant pourra être modifié en fonction de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères déterminée chaque année.

CLASSE ÉNERGIE : C - 126,00 kWhEP/m²/an



CLASSE CLIMAT : C - 26,00 kg CO₂/m²/an



Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 910,00 € et 1 270,00 € par an. Prix de l'énergie indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris).

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

HONORAIRES

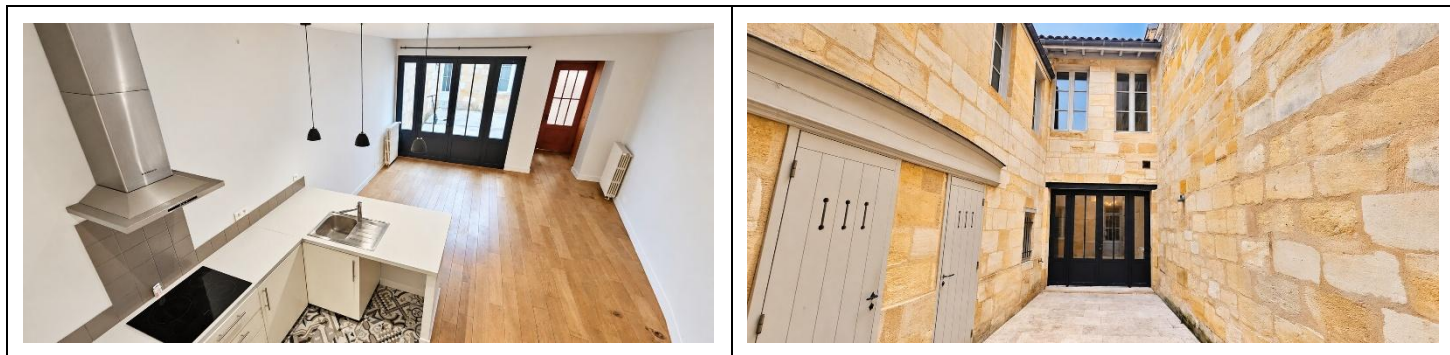
Honoraires charge locataire - Les honoraires à la charge du preneur s'élèvent à **896,48 € TTC** au total. Ce montant comprend 689,60 € TTC (10,00 € TTC/m²) pour la visite, la constitution du dossier et la rédaction du bail, ainsi que 206,88 € TTC (3,00 € TTC/m²) pour l'état des lieux d'entrée.

Les honoraires de visite, de constitution du dossier et de rédaction du bail sont dus à la signature du bail.

Les honoraires d'état des lieux d'entrée sont dus à compter de sa réalisation.

Consulter le barème des honoraires de l'agence : [barème des honoraires de l'agence](#).

PHOTOS



Ce descriptif présente le bien et les conditions de location proposées. Les conditions définitives figurent dans le bail ; cette fiche ne vaut ni bail ni réservation.

SARL TOIT FRANÇAIS AGENCE CONSEIL, au capital de 7 622 € - siège social : 61 cours de Verdun, 33000 Bordeaux - SIREN 311 009 146 - RCS Bordeaux. Activités : transaction sur immeubles et fonds de commerce et gestion immobilière. Carte professionnelle n° CPI 3301 2017 000 016 571, délivrée par la CCI de Bordeaux-Gironde à Bordeaux. Garant financier : Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC), 59 avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris. Pour l'activité de transaction, l'agence ne doit recevoir ni détenir d'autres fonds, effets ou valeurs que ceux représentatifs de sa rémunération ou de ses honoraires.